Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in Bad Vöslau — gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen!

Objektnummer: 247469605

Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1977
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	227,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	77,00 m²
Heizwärmebedarf:	229,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	345.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Margit Gludovatz

Sonnenteam Immobilien
Johann Strauß-Gasse 6
2542 Kottingbrunn

H +43 664 916 56 57

SONNENTEAM
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In ruhiger und sonniger Lage von Bad Vöslau, nur wenige Gehminuten vom Gymnasium entfernt, wartet dieses Haus aus dem Jahr 1977 darauf, aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Auf einem ca. **562 m² großen Grundstück** gelegen, bietet die massiv gebaute Immobilie **rund 150 m² Wohnfläche auf zwei Etagen** und reichlich Potenzial für individuelle Wohnträume.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Küche
- 3 weitere gartenseitige Zimmer
- Bad und separates WC
- Vorraum

Obergeschoss:

- Ein großes Zimmer
- Küche
- Kleines Bad und separates WC
- Vorraum

Keller:

Der Vollkeller punktet mit viel Stauraum und Platz für Hobby und Werkstatt

Der Garten – Ihre grüne Oase:

Der sonnige Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Erholung

Technik & Zustand:

Beheizt wird das Haus mit einer Gaszentralheizung, die Fenster (ausgenommen Keller) wurden 2006 bereits erneuert. Insgesamt besteht **Modernisierungsbedarf** — genau das macht diese Immobilie so attraktiv für **handwerklich begabte Familien und kreative Köpfe** die das Potential erkennen und ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ihre Chance:

Häuser in dieser Lage sind selten — nutzen Sie die Möglichkeit und schaffen Sie sich hier Ihr neues Wohlfühl-Zuhause!

Wissenswertes über Bad Vöslau

Das Thermalbad

Das Thermalbad Vöslau ist ein Bad mit Geschichte. Hier entspringt die Ursprungsquelle von Vöslauer, in 660 Metern Tiefe. Dieser Naturschatz ist 15.000 Jahre alt, klarstes, reinstes Wasser mit vielen wertvollen Mineralstoffen. Es ist ein Bereits die Römer nutzen die Vöslauer Quelle, 1136 wurde sie als „Feselover“-Quelle das erste Mal schriftlich erwähnt. besonderes Vergnügen, an heißen Tagen, in dem zwar kalten, aber charmanten oberen Teich, dem Grünen Becken, zu schwimmen. Weiter gibt es ein wärmeres Sportbecken, ein Kinderbecken und im Wald einen kleine, von Wasserpflanzen gesäumten Naturteich

Schule und Kinderarten

5 Kindergärten

Bundesrealgymnasium Bad Vöslau – Gainfarn

Ganztätige Volksschule Bad Vöslau

Volksschule Gainfarn

Neue Mittelschule Bad Vöslau

Biosphärenpark Wienerwald

Bad Vöslau ist eine Gemeinde mit Anteil am **Biosphärenpark Wienerwald.** Das Biosphärenpark-Konzept ist maßgeschneidert für Kulturlandschaften mit hohen Naturwerten. Der **Biosphärenpark Wienerwald** befindet sich in den Bundesländern **Niederösterreich** und **Wien** und versteht sich als Lebensregion in der Mensch und Natur gleichermaßen ihren Platz finden und voneinander profitieren. Ziel ist es, die Natur schützen, wo Lebensräume und Arten diesen Schutz brauchen und gleichzeitig die Region zu einer Lebensregion für verantwortungsvolles Wirtschaften und Handeln zu entwickeln.

Diverses

Viele Heurigen, ein großzügiges Angebot von Rad- und Wanderwegen, der Schloßpark und der Kurpark, der Harzberg mit der Jubiläumswarte, Sportvereine, viele Veranstaltungen uvm. machen Bad Vöslau so besonders lebenswert. Veranstaltungen: z.B. das jährliche Stadtfest im Schlosspark; Lesungen und Veranstaltungen im Schwimmenden Salon – im Thermalbad, inmitten des „Grünen Beckens“; die herbstliche Trauben- und Most-Kur – vor dem Thermalbad; der märchenhafte Advent –im Rathaus und im Schloßpark.

Öffentliche Anbindung:

Bad Vöslau verfügt über einen Bahnhof der Südbahn mit drei Bahnsteigen und einer Park&Ride Anlage östlich und westlich der Gleise. Außerdem verfügt die Stadt mit den Anschlussstellen Bad Vöslau (im Nordosten) und Kottingbrunn (im Süden) über zwei Autobahnanschlussstellen der Südautobahn A 2. Die B 212 von Berndorf bis Baden führt durch das Stadtzentrum. Neben der öffentlichen Anbindung durch die Eisenbahn, gibt es noch Buslinien sowie ein kostengünstiges „City-Taxi“.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap